

## Büro (ca. 70 m<sup>2</sup>) in guter Lage!



Raum 1 (1)

**Objektnummer: 202/07754**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	73,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,15
<b>Gesamtmiete</b>	779,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	293,52 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	4,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,90 €
<b>Heizkosten:</b>	90,20 €
<b>USt.:</b>	129,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

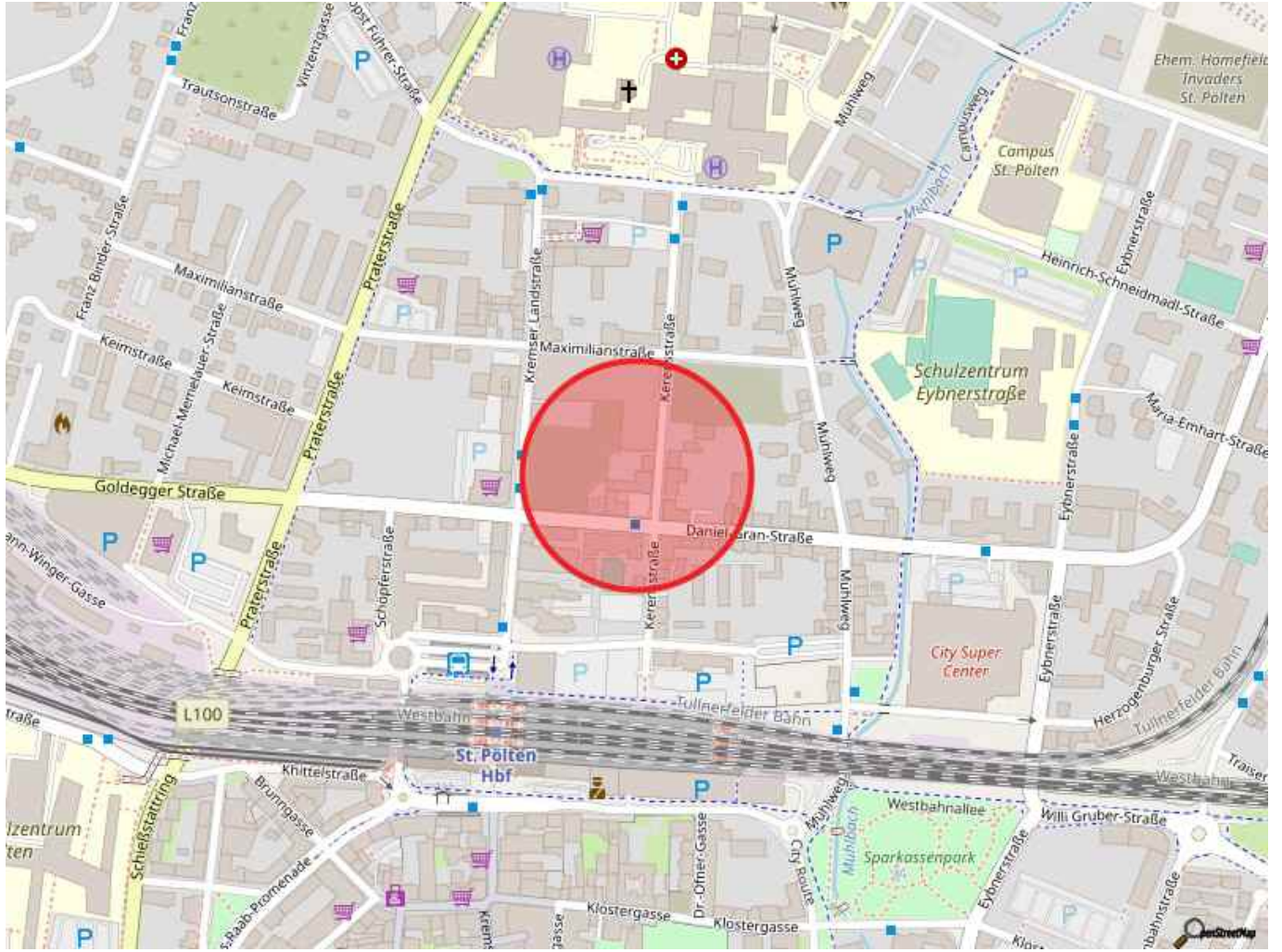
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder











## Objektbeschreibung

### Büro (ca. 70 m<sup>2</sup>) in guter Lage!

#### Mietfläche und Raumaufteilung:

Büro im 3. Obergeschoß (Barrierefrei mit Lift erreichbar) und einer Nutzfläche von ca. 73,38 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

Vorraum, 2 Räume davon einer mit Küchenblock, Badezimmer, WC, Abstellraum und Balkon.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird längstens bis zum 30.06.2026 befristet ausgestellt. Danach kann der Mietvertrag nicht verlängert werden, da umfassende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten in der gesamten Liegenschaft durchgeführt werden. Da das Mietverhältnis ab 01.07.2026 nicht mehr verlängert werden kann, ergibt sich hierdurch eine Reduktion des Hauptmietzinses.

#### Monatliche Kosten:

Der angegebene monatliche Mietzins versteht sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Der Mietzins inkl. des Heizkostenkontos und Umsatzsteuer beträgt EUR 779,54 monatlich.

#### Heizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung Fernwärme. Das monatliche Heizkostenkonto beträgt EUR 90,20 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

#### Infrastruktur und Erreichbarkeit:

In fußläufiger Umgebung befinden sich Nahversorgungseinrichtungen wie Post(partner), Spar-Lebensmittelmarkt, Bankinstitute, Trafiken, Bäckereien und vieles mehr.

Aufgrund der Lage im Bereich Daniel Gran Straße / Kerensstraße ist die Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend (Bushaltestelle direkt ums Eck).

#### Verfügbarkeit:

Das Objekt ist nach Vereinbarung sofort verfügbar.

#### Nebenkosten:

a) Kautions: EUR 2.200,00

b) Vergebührung: 3% der Jahresgesamtmiete

c) Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Umsatzsteuer

#### Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 53,18 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,157 (Klasse D)

#### Besichtigung:





Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Objektnummer: 7754**

Bitte halten Sie bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.